

# Stijlvol, licht herenhuis met prachtig uitzicht op Rijn en Schiekanaal



Kanaalweg 9 te Leiden



Op een toplocatie aan de rand van de geliefde Burgemeesters- en Profesorenwijk ligt dit ruime en smaakvol gemoderniseerde herenhuis. Met maar liefst 4 ruime slaapkamers, een moderne badkamer, een halfopen keuken, een zonnige tuin en 9 zonnepanelen, biedt deze woning een perfecte combinatie van authentieke charme en hedendaags comfort. De woning is volledig onder architectuur verbouwd, met behoud van originele details en verkeert in uitstekende staat.

De woning ligt op korte afstand van het historische centrum van Leiden, buurtwinkels, sportfaciliteiten, scholen (zoals het Stedelijk Gymnasium en Bonaventura College) en het NS-station Lammenschans. Bovendien zijn de uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam (A4/A44) en Utrecht (N11) snel en eenvoudig bereikbaar. Station Leiden Centraal ligt op slechts 10 minuten fietsen.

## Indeling

### Begane grond:

Via de voortuin bereik je de entree met garderobe. In de hal bevindt zich de meterkast en modern toilet. De royale woonkamer is voorzien van een prachtige visgraat parketvloer, een sfeervolle houtkachel (ter overname) en openslaande deuren naar de tuin. De halfopen keuken is modern en voorzien van diverse inbouwapparatuur en een ruim werkblad. Vanuit de keuken stap je de zonnige achtertuin op het westen in, met een verhoogd terras, twee stenen schuren en een achterom.

### Eerste verdieping:

Overloop met een tweede hangend toilet. Aan de achterzijde een ruime slaapkamer met grote inbouwkasten en een werk/slaapkamer met toegang tot het balkon. Aan de voorzijde bevindt zich een derde slaapkamer met inbouwkast. De moderne badkamer beschikt over een ruime inloopdouche en dubbele wastafel.

### Tweede verdieping:

De bijzonder ruime en lichte tweede verdieping is smaakvol verbouwd en beschikt over een grote slaapkamer met hoge nok, een dakkapel aan de voorzijde, een heerlijk ligbad en op maat gemaakte inbouwkasten waar tevens de aansluiting voor wasmachine en de Cv-ketel zijn gevestigd.

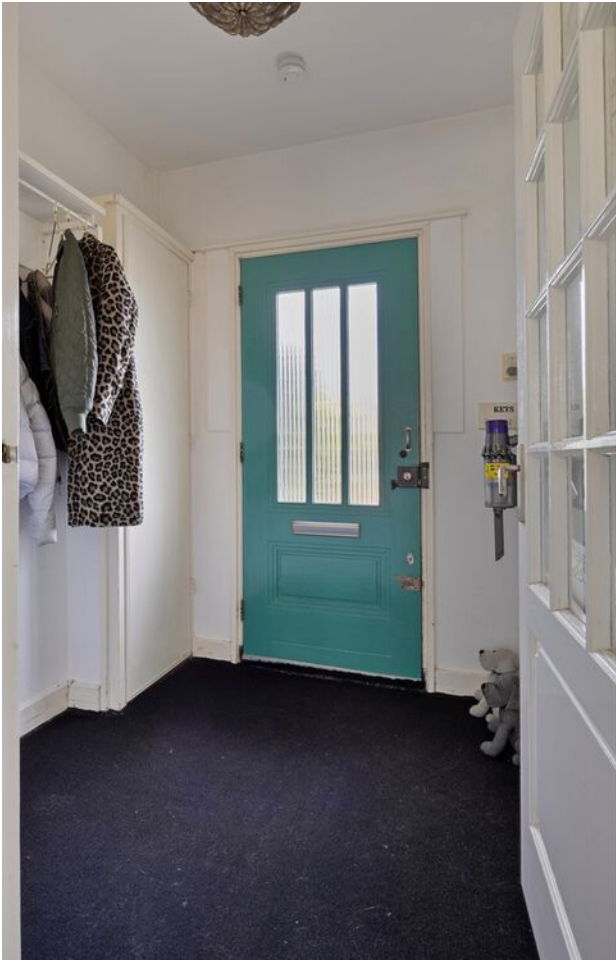
### Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen 118m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte (balkon) 7m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte (berging) 15m<sup>2</sup>
- Inhoud 419m<sup>3</sup>
- Perceel 166m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1954
- Beschermd stadsgezicht
- Energielabel B
- 9 zonnepanelen
- Cv-ketel Vaillant Hr Solide Plus uit 2009
- Parkeren met vergunning en betaald parkeren

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule.











































# Plattegrond



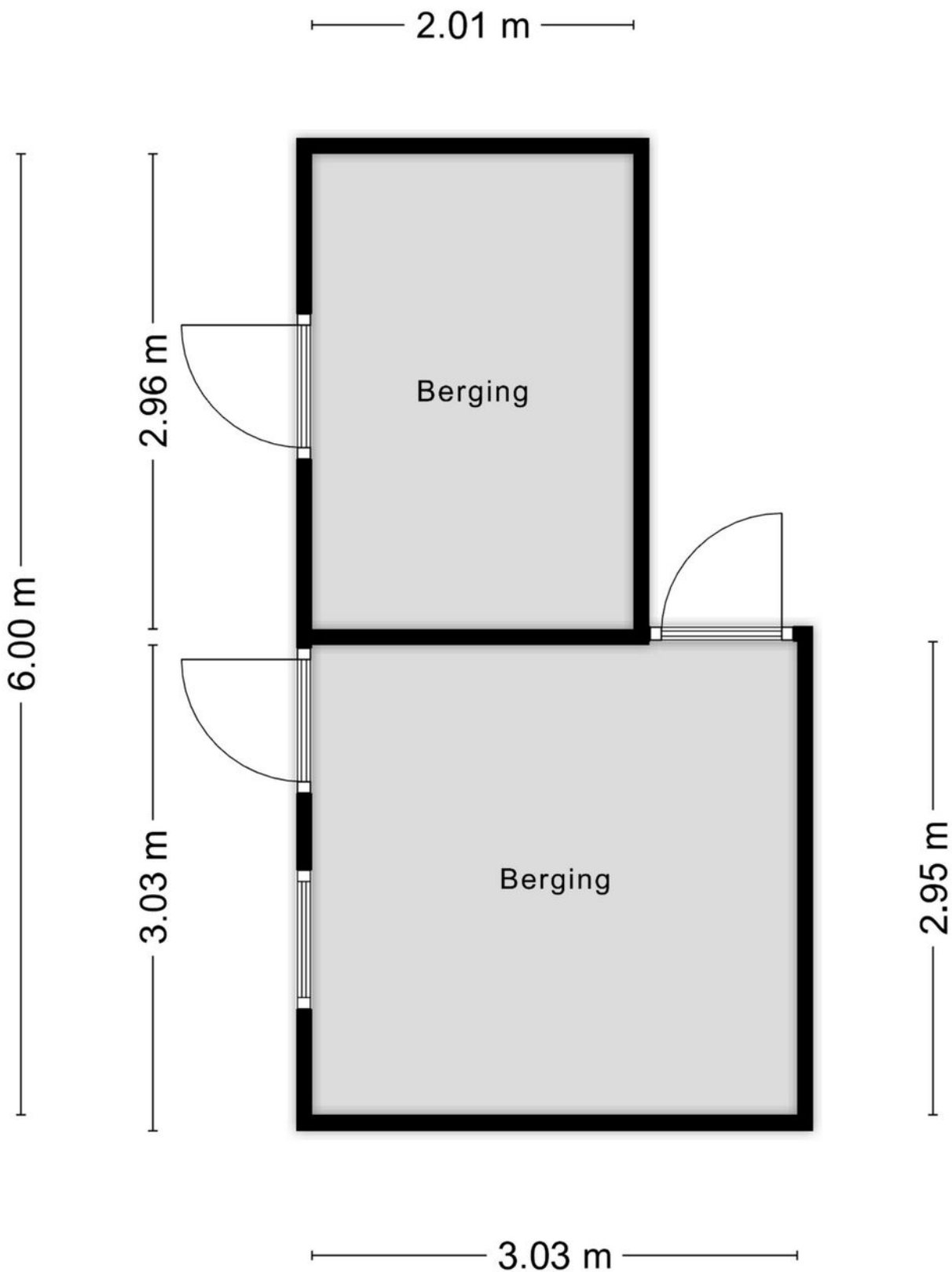
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

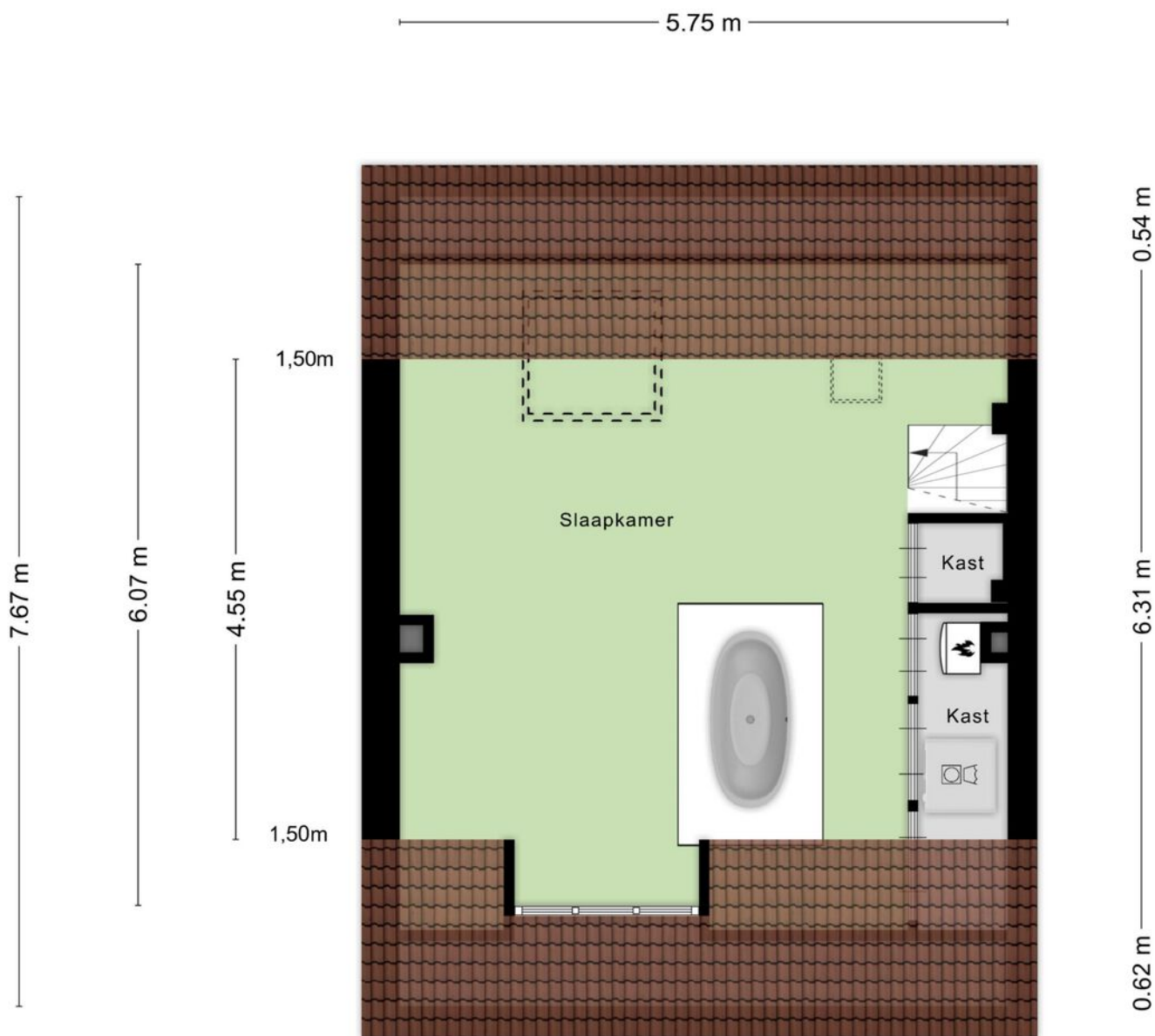


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

1954

118m<sup>2</sup>

166m<sup>2</sup>

419m<sup>3</sup>

## INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

5

4

1

2

## PRIJS

Vraagprijs

€ 775.000 K.K.

## **NADERE INFORMATIE:**

### Uitnodiging:

Alle door RE/MAX en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

### Erfdienstbaarheden:

Indien de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en /of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

### Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

### Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.



## Neem contact met ons op **RE/MAX Makelaarsgilde**

Als lokale experts kennen wij de regio Leiden van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor al uw vragen en advies met betrekking tot onroerend goed. Wij zijn een servicegerichte organisatie en ondersteunen u bij elke stap van het transactieproces. Van tips om uw huis verkoopklaar te maken tot aan het verzorgen van een naamplaatje voor de nieuwe eigenaar van uw woning. Onze beroemde slogan luidt: "Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX." Laat ons u overtuigen.



**Jeffrey Filippo**  
Makelaar o.z.

T 071 51 62 384  
E [jeffreyfilippo@remax.nl](mailto:jeffreyfilippo@remax.nl)

### **RE/MAX Makelaarsgilde**

Levendaal 73 - 75  
2311JE LEIDEN  
E [jeffreyfilippo@remax.nl](mailto:jeffreyfilippo@remax.nl)

[www.remax.nl/naam](http://www.remax.nl/naam)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)